

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

COMMUNE DE PIA

Maitre d'Ouvrage

NUMAA

440 rue James Watt - Tecnosud

Tel : 04 68 63 25 39

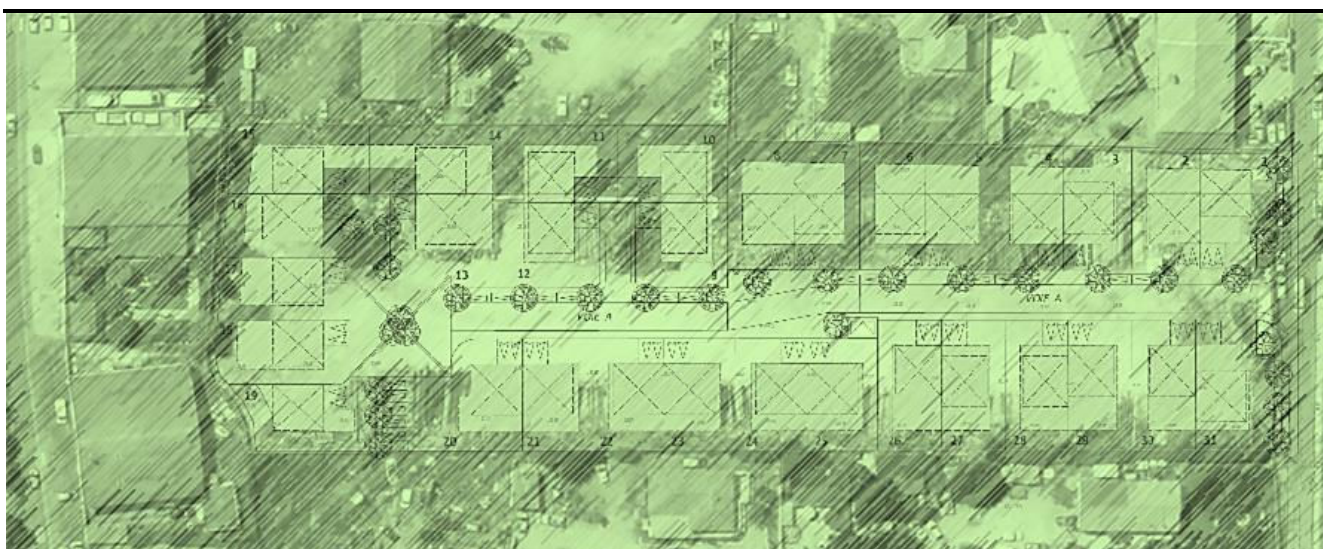
numaa

SAS au capital de 1 000 000 euros
440 Rue James Watt - 66100 PERPIGNAN
Tel : 04 48 07 07 40
SIREN : 449 828 342 - APE 4110 A



Lotissement :

"QUERCUS GARDEN"



REGLEMENT



Maitrise d'œuvre :

B.E.2.T. Ingénierie

440, Rue James Watt

Tecnosud – Bâtiment Topaze - 66100 PERPIGNAN

Tél : 04.68.50.89.89 - Fax : 04.68.50.69.59 - Email : direction@be2t.com

Architectes :

ARCHI 2

46 rue Hector Guimard – 66000 Perpignan

Tél : 04.68.80.18.00 - Email : accueil@archi2.archi



I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le Permis d'Aménager dénommé « QUERCUS GARDEN», tel qu'il figure au plan de composition numéroté PA 4.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme dans le périmètre objet du présent permis d'aménager.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso, ou à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, ou de reventes ou de locations successives.

L'attention des acquéreurs des lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une autorisation doit être obtenue préalablement à toutes constructions ou travaux, à l'intérieur du permis d'aménager.

Les règles d'urbanisme du présent règlement sont applicables 10 ans à compter de la date d'approbation de l'autorisation de lotir.

ARCHITECTE COORDINATEUR :

Afin d'assurer une harmonie générale au lotissement, l'aménageur désigne l'agence d'architecture ARCHI 2 – MAXIME QUEROL comme architecte coordinateur.

La procédure est détaillée ci-dessous :

Le permis de construire doit être notifié à l'architecte coordinateur par mail, e-mail : contact.archi2@gmail.com - Tél. 04.68.80.18.00. Les dossiers de demande de VISA, peuvent être transmis au format numérique par email, sous la condition de contenir des fichiers au format PDF, imprimable au format A3 ou A4.

A compté de la réception de l'envoi du permis complet, l'architecte coordinateur fera un retour sous 15 jours.

L'avis émis par l'Architecte-Urbaniste Coordinateur du lotissement devra être joint au dossier de demande d'autorisation de construire initiale et modificative. Cet avis est une pièce indispensable à la recevabilité de l'autorisation de construire.

Les acquéreurs devront s'acquitter des frais d'architecte coordinateur d'un montant de 550 € TTC par parcelle.

I.1 - Désignations des terrains et origine de propriété

Le présent règlement s'applique au permis d'aménager dénommé "QUERCUS GARDEN", situé sur la commune de PIA.

L'unité foncière cadastrale porte sur une surface de 13 040 m².

Cette même superficie, mesurée dans les limites apparentes prises sur le levé topographique de l'état des lieux, est également de 13 040 m².

L'ensemble du terrain loti est réparti de la manière suivante :

| | | N° DE PARCELLES | SURFACE M2 |
|----------------|----|-----------------|-----------------------|
| UNITE FONCIERE | AV | 4 - 5 - 76 - 77 | 13 040 m ² |

NUMAA a la maîtrise foncière des terrains à lotir.

La domiciliation a été établie à l'adresse suivante :

NUMAA – Bât. Opale - 440 rue James Watt Tecnosud – 66000 PERPIGNAN

I.2 - Divisions en lots - Décomposition en tranches

Le lotissement sera composé de **31 lots**.

Un seul logement par parcelle est autorisé.

La surface lotie est répartie de la manière suivante :

| | |
|----------------------------------|-----------------------------|
| LOTS RESERVES A LA VENTE | 10 219 m² |
| VOIRIE ET ESPACES COMMUNS | 2 821 m² |
| SURFACE AMENAGE | 13 040 m² |

Cette répartition de surfaces ne sera rendue définitive qu'après bornage et établissement du plan parcellaire par le Géomètre Expert D.P.L.G. de l'opération.

Ce découpage foncier devra être définitivement arrêté avant tout commencement des travaux de VRD et sera calculé et établi par le géomètre expert de l'opération.

I.3 - Adhésions aux présentes

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire sera remis à l'acquéreur du lot.

Tout acquéreur de lot accepte par avance les modifications qui pourraient intervenir à la suite d'une demande par le pétitionnaire de modification de permis d'aménager, si celles-ci ne concernent pas leur parcelle.

Tout acquéreur de lot accepte, sans réclamations, la possibilité pour une opération voisine ou une extension de l'urbanisation d'utiliser les voies et réseaux divers de celui-ci.

II - REGLES D'URBANISME

Dispositions générales

Le terrain constituant l'assiette foncière du lotissement se situe en zone 1AU1d du PLU de la commune de PIA.

L'intégralité des prescriptions règlementaires du PLU s'appliquent en sus des règles énoncées ci-après.

II.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toutes occupations ou utilisations des sols contraires aux dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 19 juin 2006 dans les zones concernées par le risque inondation et repérées sous une trame bleue sur le plan de zonage.

2. Les campings, les caravanings.

3. Le stationnement de caravane hors terrains aménagés tel que prévu par le code de l'urbanisme.

4. Les villages de vacances.

5. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

6. Les activités sportives.

7. L'implantation d'habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visés au code de l'urbanisme.

8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

9. Les activités industrielles et artisanales.

10. L'artisanat provoquant des nuisances avec le voisinage.

11. Les dépôts de véhicules tels que prévus au Code de l'urbanisme.

12. Les sous-sols.

II.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les installations classées, qu'elles soient soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
4. Les aires de jeux ou de sports, culturelles ou socioculturelles, de loisirs, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
5. Les installations et équipements publics ou de service public.
6. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
7. Les piscines sont autorisées à condition :
 - d'être implantées à 5.00 mètres minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques ;
 - les piscines non couvertes sont admises à condition d'être implantées à 2.00 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
8. Les garages et les annexes implantés en limite séparative interne au lotissement sont admis à condition qu'elles respectent les conditions suivantes :
 - ne pas excéder 3,50 mètres de hauteur hors tout ;
 - ne pas servir d'habitation

II.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.
3. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
4. Toute construction et toute unité de logement doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

5. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
6. Toute construction et toute unité de logement doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
7. Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement) et être prolongées éventuellement.
8. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.
9. Si les constructions projetées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant les constructions accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

II.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

3 – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.

L'évacuation des eaux de condensation des systèmes de refroidissement, de réchauffement ou de ventilation des constructions ne doit pas s'effectuer dans le réseau pluvial, ni dans le réseau collectif d'assainissement.

La surface maximale imperméabilisable globale pour le lotissement est de 4 340 m². Cette surface, sur chaque lot, sera gérée par le lotisseur et devra faire l'objet d'une attestation délivrée par ce dernier à chaque acquéreur. Celui-ci délivrera, à chaque vente, une attestation précisant les surfaces maximales par lot. En cas de dépassement de la surface maximale imperméabilisable, les acquéreurs devront justifier au moment de leur permis de construire, de la mise en place d'un volume de rétention à la parcelle de 1m³ tous les 10m² de dépassement. Cette rétention complémentaire pourra être réalisée sous la forme de puits secs, de structure enterrée, ou tout autre dispositif relié aux gouttières permettant de justifier de ce volume de rétention.

Un justificatif de bonne réalisation de la rétention complémentaire devra être fournie avec la déclaration attestant l'achèvement et la confirmité des travaux.

4 – RESEAUX SECS

Pour toutes les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents pour toute autre distribution.

II.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

II.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'intérieur des zones d'implantation figurantes au plan PA04. Les limites de prospect s'appliqueront au nu des façades.

A noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit,...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm.

Les piscines et les car'ports sont admis à condition d'être implantés à 5.00 mètres minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques, sauf pour les voies internes au lotissement où la distance est réduite à 3ml.

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

II.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des zones d'implantation définies au plan PA04.

Les limites de prospect s'appliqueront au nu des façades.

Concernant les parcelles 17, 18 et 19, les constructions peuvent s'établir sur leurs limites séparatives nord-ouest, tel que mentionné le PA4.

Les annexes et garages ne sont pas autorisés en limites séparatives externe au lotissement.

Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

Les piscines non couvertes sont admises à condition d'être implantés à 2.00 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

II.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4.00 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines ainsi qu'aux constructions annexes (abri de jardin, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (moins de 12 m²).

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

II.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

II.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

3. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions ne peut excéder (exception faite des ouvrages techniques publics)
- 10,50 mètres.
- Les constructions annexes ne peuvent dépasser 3,5 mètres de hauteur hors tout.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

II.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

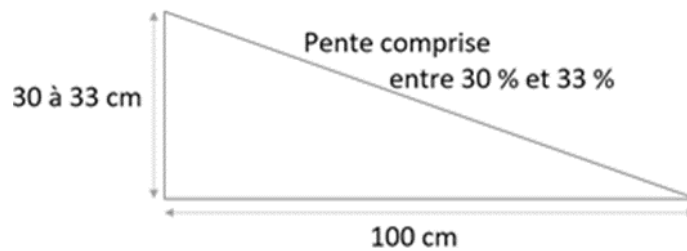
Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.

Il est rappelé l'importance d'achever les constructions et les clôtures afin de garantir le cadre de vie du territoire. Pour rappel, la délivrance de la conformité des travaux ne sera délivrée par la Mairie qu'à condition que les travaux soient réalisés et achevés conformément à l'autorisation d'urbanisme délivrée. Une vigilance sur la qualité des finitions sera assurée par les services municipaux.

I. FORMES

a) Toiture

- pourcentage de la pente : 30 % à 33 %. Un pourcentage de pente différent peut être autorisé pour les annexes d'une surface inférieure à 12 m², les vérandas et les terrasses couvertes.



Les toitures terrasses non accessibles et assurant la rétention des eaux pluviales sont admises. Les terrasses accessibles sont interdites.

b) Ouvertures

- Les hublots sont interdits. Seuls les œil-de-bœuf dans les combles des bâtiments sont autorisés.

c) Les ouvrages en saillie tels que conduit de fumée en applique sur les façade, bow-window, chien assis, lucarne ... sont interdits.

II. MATERIAUX

- Façade en crépi ou en parements (pierre, bois,...).
- Toitures en tuile canal rouge ou vieillie. (dans le cas de toitures terrasses accessibles autorisées, les matériaux visibles depuis les espaces publics devront s'harmoniser avec la façade).

Dans le cas des vérandas et des terrasses couvertes, des matériaux différents pourront être utilisés sous réserve d'une intégration harmonieuse avec la construction principale (préférence aspect tuile de couleur rouge). Des matériaux différents (bois, métal) peuvent être autorisés pour le annexes d'une surface inférieure à 12 m²

III. COULEURS

Pour les façades, le blanc et les couleurs criardes sont interdits.

Pour les menuiseries et ferronneries, les couleurs criardes sont interdites

IV. CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures est portée :

- à 1,80 m (hors chaperon) en bordure des voies publiques ou privées. Dans le cas où le terrain serait limitrophe à plusieurs voies publiques ou privées, une dérogation pourra être accordée, après avis des services municipaux, avec une hauteur maximale de 2,00 m (hors chaperon). En sus, dans le cas de projets d'installation de panneaux photovoltaïques, la hauteur des clôtures pourra être portée à 2,00 m.
- à 2,00 m (hors chaperon) en limites séparatives. Pour rappel, le chaperon est un ensemble de pierres, de briques ou de tuiles inclinées, couronnant le sommet d'un mur de clôture.

V. ENERGIES RENOUVELABLES

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'Article 10.

VI. ENSEIGNES ET PRE-ENSEIGNES

Elles sont soumises à une réglementation spécifique, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

VII. CLIMATISEURS, POMPES A CHALEUR

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être masqués si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

II.12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques existantes.

Les stationnements extérieurs seront recommandés non clos et non couverts.

Pour les habitations:

Deux places de stationnement minimum devant être réalisées sur la parcelle. Au-delà de 140m² de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire par tranches de 70m² de surface de plancher. Ainsi, pour une surface de plancher de 150m² destinée à l'habitation, il faut envisager 3 places de stationnement.

Pour les opérations d'aménagement :

Tout programme de logement devra prévoir une aire de stationnement visiteur (5 x 2,5 mètres minimum) par 2 logements, ainsi qu'une aire de stationnement accessible aux personnes à mobilité réduite (5 x 3,3 mètres minimum) par 10 logements, ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs ombragés situés hors des voies de desserte.

La dimension minimale d'une place de stationnement est de :

- 5 x 2,5 m lorsqu'elle est extérieure
- 5 x 3 m lorsqu'elle est close et couverte.

Les positions des aires de stationnement des véhicules, dites privatives, sont fixées au plan de composition (PA 4).

Elles seront réalisées de préférence en revêtement drainant de qualité.

II.13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées en harmonie avec les essences locales.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

II.14 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

II.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) et toute nouvelle construction devront disposer des équipements et ouvrages (fourreaux, chambre...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement raccordement et connexions électroniques « haut débit. ».

II.16 - TABLEAU DES SURFACES

31 lots pourront être créés dans le cadre de la présente opération, suivant le tableau ci-dessous :

| TABLEAU DES SURFACES | | | | | | | |
|----------------------|---------|----------|---|--------------|------------------|-----------|---|
| Parcelle | Surface | Parcelle | U | Parcelle | Surface | Parcelle | U |
| 1 | 320,00 | m2 | | 17 | 317,00 | m2 | |
| 2 | 320,00 | m2 | | 18 | 321,00 | m2 | |
| 3 | 323,00 | m2 | | 19 | 409,00 | m2 | |
| 4 | 327,00 | m2 | | 20 | 365,00 | m2 | |
| 5 | 330,00 | m2 | | 21 | 310,00 | m2 | |
| 6 | 313,00 | m2 | | 22 | 310,00 | m2 | |
| 7 | 316,00 | m2 | | 23 | 310,00 | m2 | |
| 8 | 329,00 | m2 | | 24 | 310,00 | m2 | |
| 9 | 300,00 | m2 | | 25 | 310,00 | m2 | |
| 10 | 327,00 | m2 | | 26 | 321,00 | m2 | |
| 11 | 330,00 | m2 | | 27 | 321,00 | m2 | |
| 12 | 301,00 | m2 | | 28 | 321,00 | m2 | |
| 13 | 401,00 | m2 | | 29 | 321,00 | m2 | |
| 14 | 370,00 | m2 | | 30 | 321,00 | m2 | |
| 15 | 370,00 | m2 | | 31 | 369,00 | m2 | |
| 16 | 306,00 | m2 | | | | | |
| | | | | Total | 10 219,00 | m2 | |

Un seul logement par parcelle est autorisé.

III - SERVITUDES

III.1 - Servitudes connues

1 – Risque "Sismique" :

La cartographie du zonage sismique définit que la commune de PIA se situe dans une zone de sismicité modérée ; Les constructions futures devront, à minima, respecter les règles constructives édictées pour ce zonage.

2 – Risque "argile" :

La carte "Argiles" portant sur l'aléa retrait et gonflement des argiles, donne pour ces terrains comme pour tout le plateau avoisinant, un aléa moyen. L'attention des acquéreurs doit donc être attirée sur ce risque éventuel et une étude de sol est très vivement recommandée, avant toute construction.

Pour information, un extrait des cartographies "Sismique" et "Argiles" sont jointes, en annexe du présent règlement. Ces documents sont intégralement consultables en mairie ou sur le site de la préfecture (IAL66).

III.2 - Servitudes créées par le lotissement

Les lots supporteront les servitudes provenant de la réalisation des V.R.D., notamment de la mise en place du mobilier urbain (candélabres, coffrets, plaques de rues, etc.) à réaliser, voire existants, et pouvant être éventuellement incorporés dans leurs murs de clôture.

Ces servitudes seront figurées sur les plans individuels des lots et obligatoirement retranscrites dans l'acte notarié de vente des parcelles correspondantes.

En sus des règles énoncées ci-dessus et du droit des tiers, les règles générales d'urbanisme applicables sur la commune de PIA, sous réserve des dispositions de l'article R.111-1 et de leurs modifications susceptibles d'intervenir s'appliquent intégralement. De même, les acquéreurs de lots supporteront toute servitude passive ou occulte qui serait susceptible de frapper leurs lots.

IV - MODIFICATIONS

III.1 - Modifications des documents

Une modification de tout ou partie des documents approuvés par l'autorité administrative et notamment du présent règlement, ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente, dans les conditions prévues par les articles L 442-10 ou L.442-11 du Code de l'Urbanisme.

III.2 - Réunion de lots

La réunion de plusieurs lots contigus dans une seule main n'entraîne aucune conséquence quant au plan de division et aux dispositions du présent règlement.

En conséquence, l'implantation d'un bâtiment unique peut être effectuée sur des lots contigus initialement distincts.

Le retrait entre les deux constructions voisines prévu au plan de masse ne s'applique pas sur les deux lots réunis en un seul.

III.3 - Subdivision de lots

Les subdivisions de lots provenant d'un lotissement soumis à permis d'aménager sont assimilées aux modifications de lotissements prévus aux articles L.442-10 et L.442-11 du code de l'urbanisme, sauf :

- a) lorsqu'elles consistent à détacher une partie d'un lot pour le rattacher à un lot contigu
- b) lorsque ces subdivisions interviennent dans la limite du nombre maximum de lots autorisés,
- c) et résultent d'une Déclaration Préalable, d'un Permis d'Aménager, d'un permis valant division ou d'une division réalisée en application du a) de l'article R.442-1 dès lors que le lotisseur atteste de son accord sur cette opération par la délivrance d'une attestation.

III.4 - Jonction de lots

Le regroupement de deux lots, par voie de suppression de leurs unités foncières et de création d'un lot unique, pourra être envisagé sans modification de l'autorisation de lotissement.

Ce regroupement pourra être subordonné à une réduction de volume constructible afférent au nouveau lot ainsi créé, dans le but de préserver l'harmonie du lotissement.

A Perpignan le 15 Juillet 2024

Le Lotisseur

numcia
SAS au capital de 1 000 000 euros
440 Rue James Watt - 66100 PERPIGNAN
Tel : 04 48 07 07 40
SIREN : 449 828 342 - APE 4110 A

ANNEXE

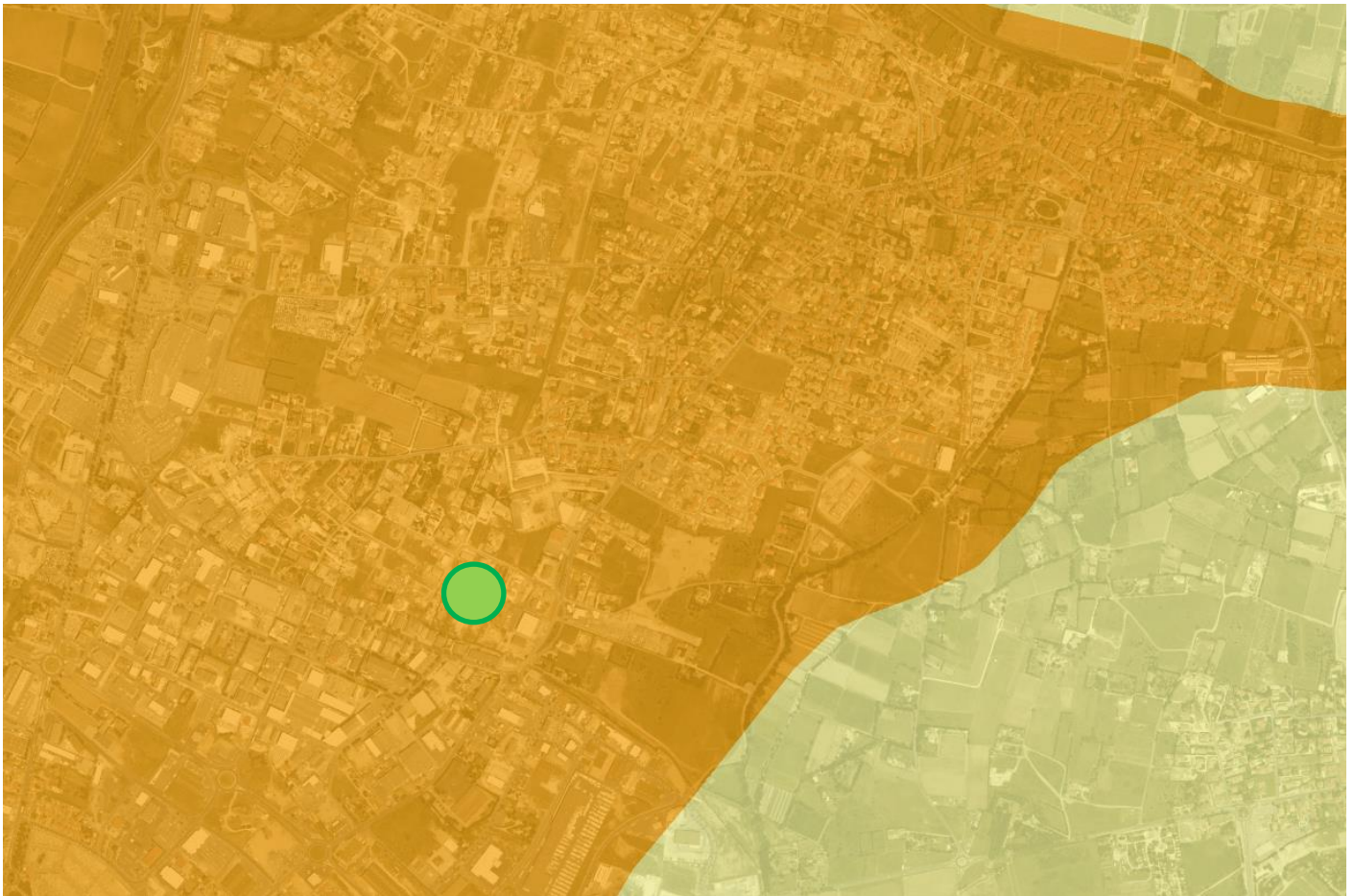
Extrait de la cartographie "Argiles"

Extrait de la cartographie "Sismicité"

Source : Site internet infoterre brgm (www.infoterre.brgm.fr)

Source : Site internet (<http://www.pyrenees-orientales.gouv.fr>)

CARTE ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



LÉGENDES

▼ Exposition au retrait gonflement des argiles

- Exposition forte
- Exposition moyenne
- Exposition faible

CARTE ZONAGE SISMIQUE DES PYRENEES-ORIENTALES

